Gemeinde Weingarten (Baden)		05.01.2024
Vorlage Nr.: 2003/2024		AZ:
Ortsbauamt		Geißler, Simon

Beschlussvorlage

Aufstockung des bestehenden Schuppens zur Wohnnutzung, Blumenstraße 7;
h i e r:
Bauvoranfrage

Beratungsfolge	**Termin**		
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.01.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: 001 Übersichtsplan GIS
002 Lageplan
003 Westansicht - Ansicht Straße
004 Nordansicht

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beantworten die Fragen der Bauvoranfrage wie folgt.

Frage 1: Dürfen auf das bestehende Schuppengebäude zwei Wohngeschosse (eine Nutzeinheit) in Grenzbauweise errichtet werden?

Antwort 1: Die Wohnnutzung ist im Quartier bereits gegeben. Die neue Firsthöhe beträgt nach Aufstockung ca. 132,35 m ü. NN. und ist damit niedriger als umliegende Gebäude, welche teilweise eine Höhe von 132,38 m ü. NN. aufweisen. Die Bautiefe von ca. 23,00 m bis zur Hinterkante des neuen Wohngebäudes wird unkritisch gesehen. Eine vergleichbare Bautiefe mit Wohnnutzung ist im Quartier der Blumenstraße bereits vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das neue Wohngebäude daher gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Frage 2: Darf die Dachneigung mit 36 Grad, als Ausnahmefall errichtet werden? (Siehe § 3 (1) Bauvorschrift „Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortskerns“)

Antwort 2: Dächer sind mit Neigungen von 40 – 50 Grad Neigung auszuführen. In besonderen Ausnahmefällen ist eine Dachneigung von 35 – 40 Grad zulässig. Aus Sicht der Verwaltung kann die Dachneigung daher, wie in der Satzung

bereits vorgesehen, mit 36 Grad ausgeführt werden.

Frage 3: Wurde seitens der Bauherrschaft gestrichen.

Frage 4: Ist die Überlagerung der Abstandsflächen zwischen der Aufstockung und dem bestehenden Wohnhaus zulässig?

Antwort 4: Die Beurteilung der Abstandsflächen obliegt der unteren Baurechtsbehörde. Aus Sicht der Verwaltung wird aufgrund der Novellierung des Baurechts im Bereich Abstandsflächen bei Aufstockung die Abstandsflächenthematik nicht berücksichtigt.

Sachstandsbericht:

Die Bauherrschaft plant die Aufstockung des bestehenden Schuppens zur Wohnnutzung auf dem Anwesen Blumenstraße 9, Flst. Nr. 715.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Genehmigungsfähigkeit muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen. Das Bauvorhaben liegt weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung. Diese Vorgaben sind bei der baulichen Umsetzung ebenfalls zu berücksichtigen.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Schuppens um zwei Geschosse zur Wohnnutzung. Das neu entstehende Wohngebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 36 Grad. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Wohngebäude aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Weitere Parameter des Bauvorhabens werden innerhalb des folgenden Bauantrages geprüft und vorgestellt.

Die Beantwortung der Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Stellungnahme zum Klimaschutz:

☒ Nein:
☐ Ja und zwar positiv:
☐ Ja und zwar negativ: